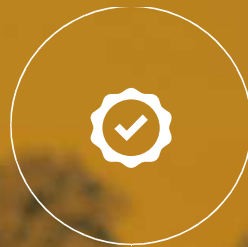




# Présentation Safer Occitanie 2021



# La Safer Occitanie et ses missions

# Les missions

La Safer Occitanie, société anonyme à but non lucratif, dispose de missions d'intérêt général.  
**C'est l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain.**



**Nous dynamisons**  
L'AGRICULTURE  
ET LA FORÊT

Installation, maintien, consolidation  
d'exploitation, amélioration de la  
répartition parcellaire.



**Nous accompagnons**  
LE DÉVELOPPEMENT  
LOCAL

Contribuent au développement durable  
des territoires ruraux.



**Nous assurons**  
LA TRANSPARENCE  
DU MARCHÉ FONCIER  
RURAL

Concourent à la préservation des paysages,  
à la protection des ressources naturelles et  
au maintien de la diversité biologique.



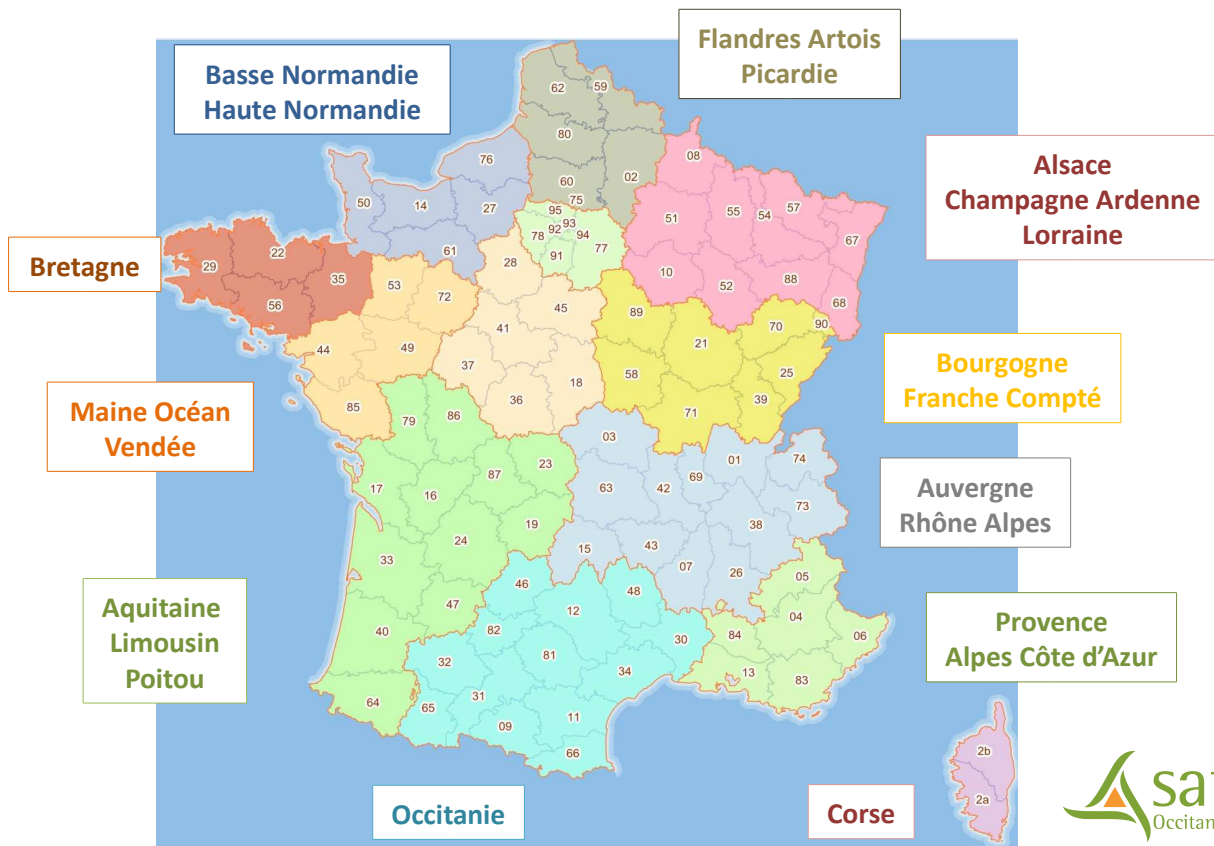
**Nous participons**  
À LA PROTECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT

Assurent la transparence du marché foncier rural.



La terre, votre projet,  
notre passion

# Les Safer en France métropolitaine



# L'agriculture en Occitanie

Avec 250 produits sous Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO), la région Occitanie est un territoire où qualité et savoir-faire s'allient au service de l'authenticité et du goût.



**69 970 exploitations**

16 % des exploitations françaises

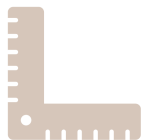


**2<sup>ème</sup> région de France**



**5<sup>ème</sup> région en céréales  
et oléo-protéagineux**

9 % des surfaces françaises



**2<sup>ème</sup> région en SAU**

soit 3 151 455 ha

12 % de la SAU métropolitaine



**1<sup>ère</sup> région ovine**

32% des effectifs français  
avec 30 % de la production ovine  
et 73 % de la production de lait



**1<sup>ère</sup> région viticole**

34 % des surfaces françaises



La terre, votre projet,  
notre passion



# Les chiffres clés



**13**  
départements



**170**  
collaborateurs



**2 250**  
Attributions



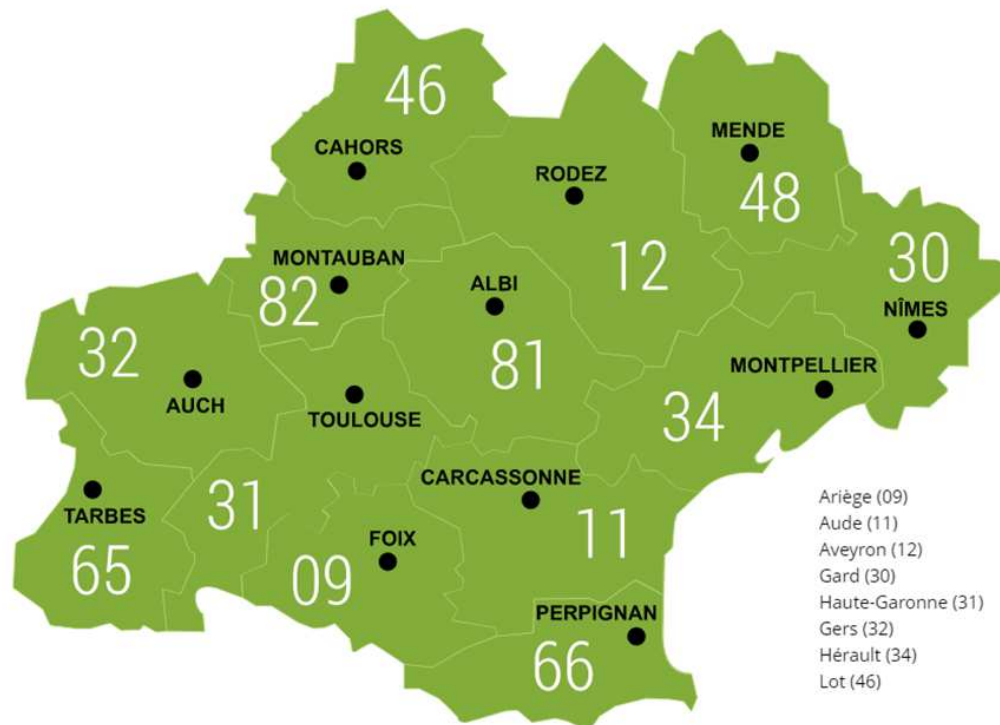
**20 000 ha**



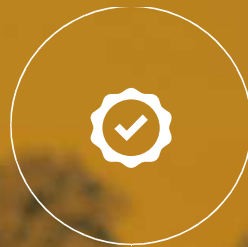
**215 M€**  
Volume d'affaires



**30%**  
installations



- Ariège (09)
- Aude (11)
- Aveyron (12)
- Gard (30)
- Haute-Garonne (31)
- Gers (32)
- Hérault (34)
- Lot (46)
- Lozère (48)
- Hautes-Pyrénées (65)
- Pyrénées-Orientales (66)
- Tarn (81)
- Tarn-et-Garonne (82)



# La Safer Occitanie et ses instances

# Les instances de gouvernance

## ■ Conseil d'administration :

- 3 Collèges : Agriculture, collectivités et autres
- 24 administrateurs et des 24 censeurs
- Orientations stratégiques de l'entreprise
- Organe de contrôle et de bonne gestion de l'entreprise

## ■ L'Assemblée Générale :

- Réunion des 130 actionnaires





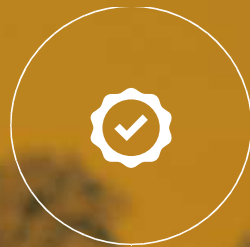
# Les instances opérationnelles

- **Comité Régional des Territoires**
  - Présidents des CTD et Directeurs départementaux
- **Comité Opérationnel**
  - Gère les réclamations sur les avis d'attribution
  - Met en exergue des dossiers ou des travaux significatifs
- **Comités Techniques Départementaux (13)**
  - Examen des dossiers pour attributions
- **Consultation locale**
  - Examen des concurrences



# La proximité: un élément clé de la culture d'entreprise





La notification de vente

# La notification de vente ou DIA (déclaration d'intention d'aliéner)

- 2 objectifs
  - Outil permettant d'exercer notre droit de préemption.
  - Outil permettant d'être informé des mouvements du marché et de mener à bien notre mission de transparence du marché.
- Obligation pour les notaires d'informer la Safer de toutes les ventes portant sur du foncier à vocation agricole
- Extrait du sous seing privé
- Diffusion par la Safer aux syndicats représentatifs qui transfèrent aux délégués

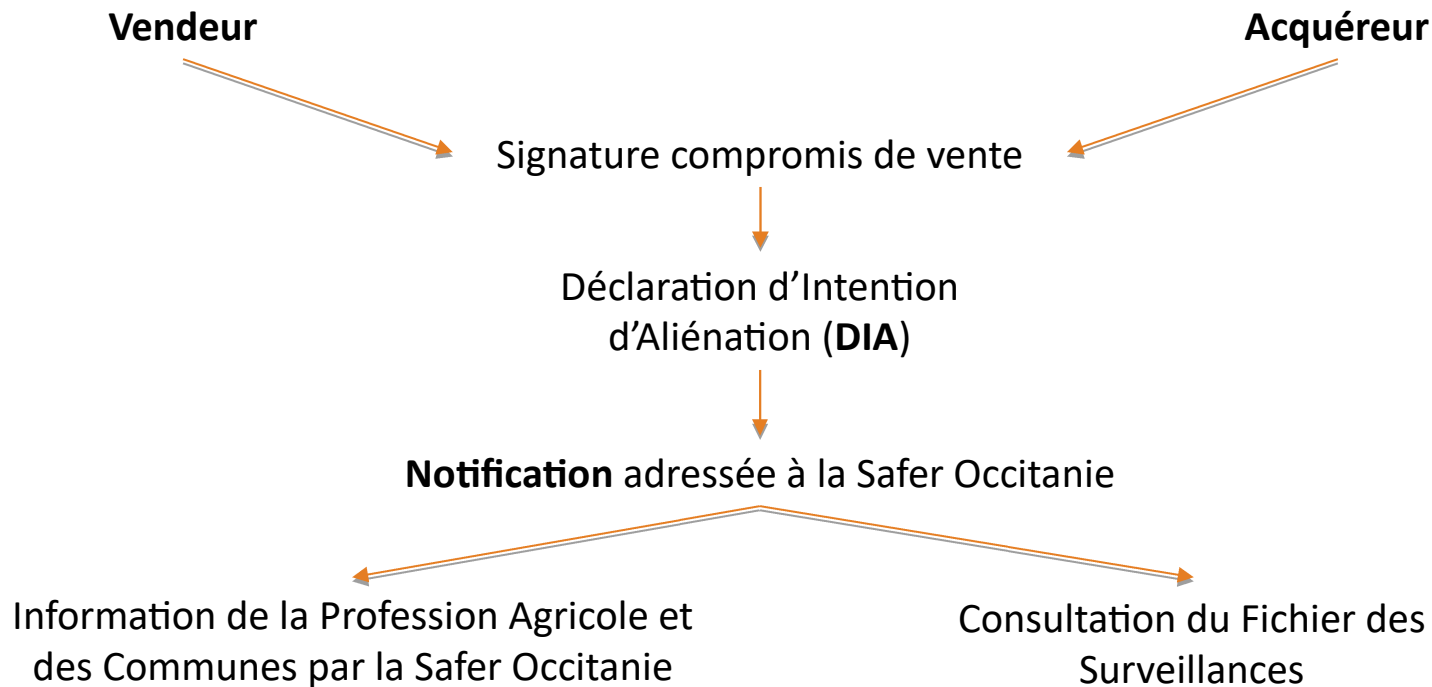




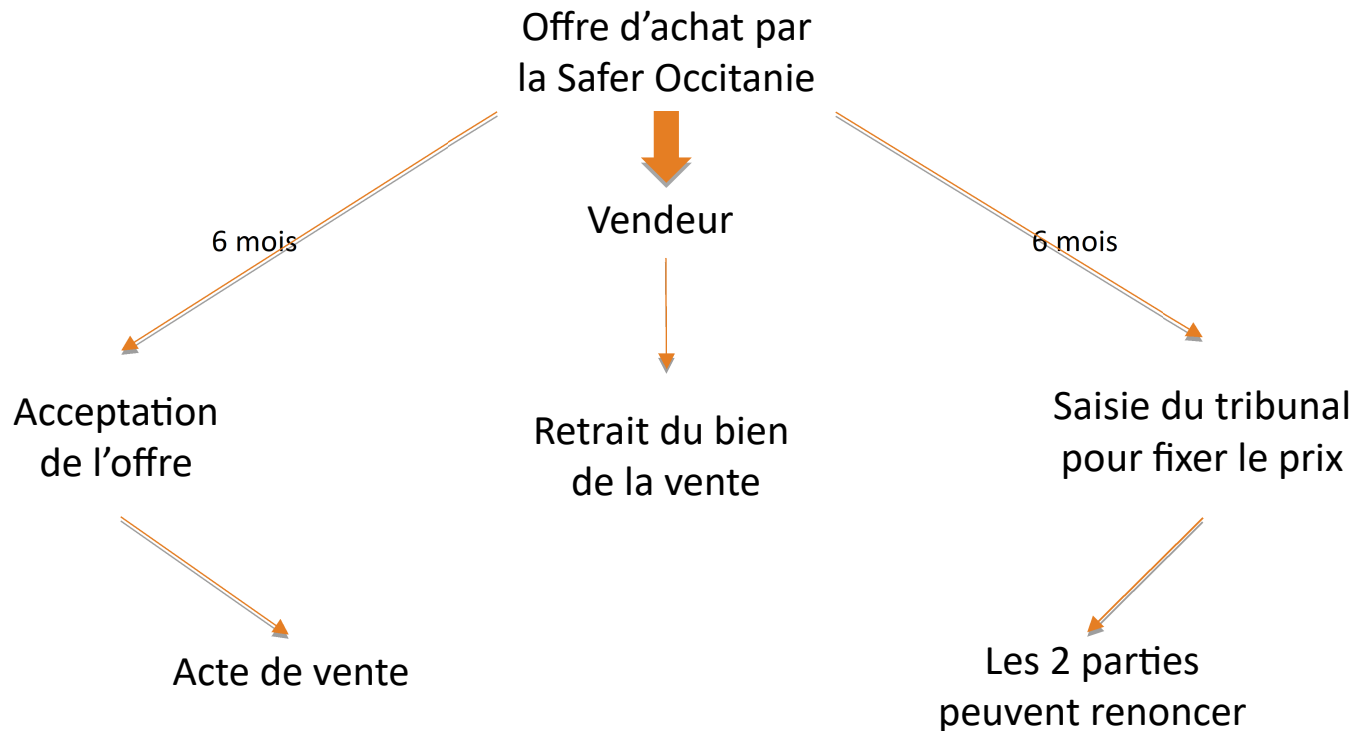
Le processus  
de préemption



# Circuit des notifications



# Spécificité de la préemption en révision de prix (L 143-10)



# Droit de préemption : nature des cessions soumises (L141-1)



## Donations

(L143-16) : Cessions entre vifs à compter du 7ème degré portant sur les biens immobiliers à usage agricole et les terrains nus à vocation agricole



## Vente

Cessions à titre onéreux (pleine propriété - usufruit - nue propriété sous conditions)



## Vente en viager

Est soumise au droit de préemption sauf si la rente est servie sous forme de prestations de services personnels pour l'essentiel ou la totalité (ex: bail à nourriture... )



## Apport en société

Ouvert, sauf apport à un GFA/GFR constitué entre membres d'une même famille jusqu'au 4ème degré inclus, et/ ou lorsque l'apport est réalisé par le propriétaire exploitant des biens



## Cession des parts sociales

Totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, afin d'installer un agriculteur

# Objectifs et enjeux de la préemption



**L'installation, la réinstallation**  
ou le **maintien** des agriculteurs



**L'agrandissement et l'amélioration**  
de la répartition parcellaire des  
exploitations existantes  
conformément à l'article [L. 331-2](#)



**La préservation** de l'équilibre des  
exploitations lorsqu'il est compromis  
par l'emprise de travaux d'intérêt  
public



**La conservation** d'exploitations viables  
existantes lorsqu'elle est compromise par  
la cession séparée des terres et de  
bâtiments d'habitation ou d'exploitation



**La lutte** contre la  
spéculation foncière



**La sauvegarde** du caractère  
familial de l'exploitation



**la protection et la mise en valeur** des  
espaces agricoles  
et naturels périurbains, dans les conditions  
prévues par le chapitre III du titre IV du  
livre 1er du code de l'urbanisme



**La mise en valeur et la protection** de la  
forêt ainsi que l'amélioration des  
structures sylvicoles dans le cadre des  
conventions passées avec l'État



**La réalisation** des projets de mise en  
valeur des paysages et de protection de  
l'environnement approuvés par l'État ou  
les collectivités locales et leurs  
établissements publics

# Décret attributif de préemption (L 143-7)

Pour la Safer Occitanie, c'est un Décret du 2 août 2017 qui est actuellement en vigueur.

La superficie minimale de préemption est fixée, s'agissant des biens non bâtis

- *10 ares dans le cas général*
- *10 ares dans les communes classées en zone de montagne*
- *0 en zone agricole et naturelle (A & N des PLU et NC & ND des POS)*
- *0 dans les périmètres d'aménagements fonciers en cours*
- *0 s'agissant d'une parcelle enclavée au sens de l'art. 682 du Code Civil.*



# La préemption partielle- exemple

Vente en pleine propriété de 5 hectares de terres situées en zone N du document d'urbanisme. Il est précisé dans la DIA que se trouve sur la propriété un bâtiment qui n'a pas d'usage agricole (*usage agricole il y a 200 ans !*)



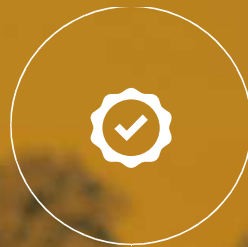
Les terres sont en zone N donc à vocation agricole. Elles sont préemptables.

Le bâti n'est pas à usage agricole, ne dépend pas d'une exploitation agricole et n'avait pas d'usage agricole il y a moins de cinq ans. Le bâti n'est donc pas préemptable.

Il s'agit d'une **vente mixte** → **Préemptable partiellement**

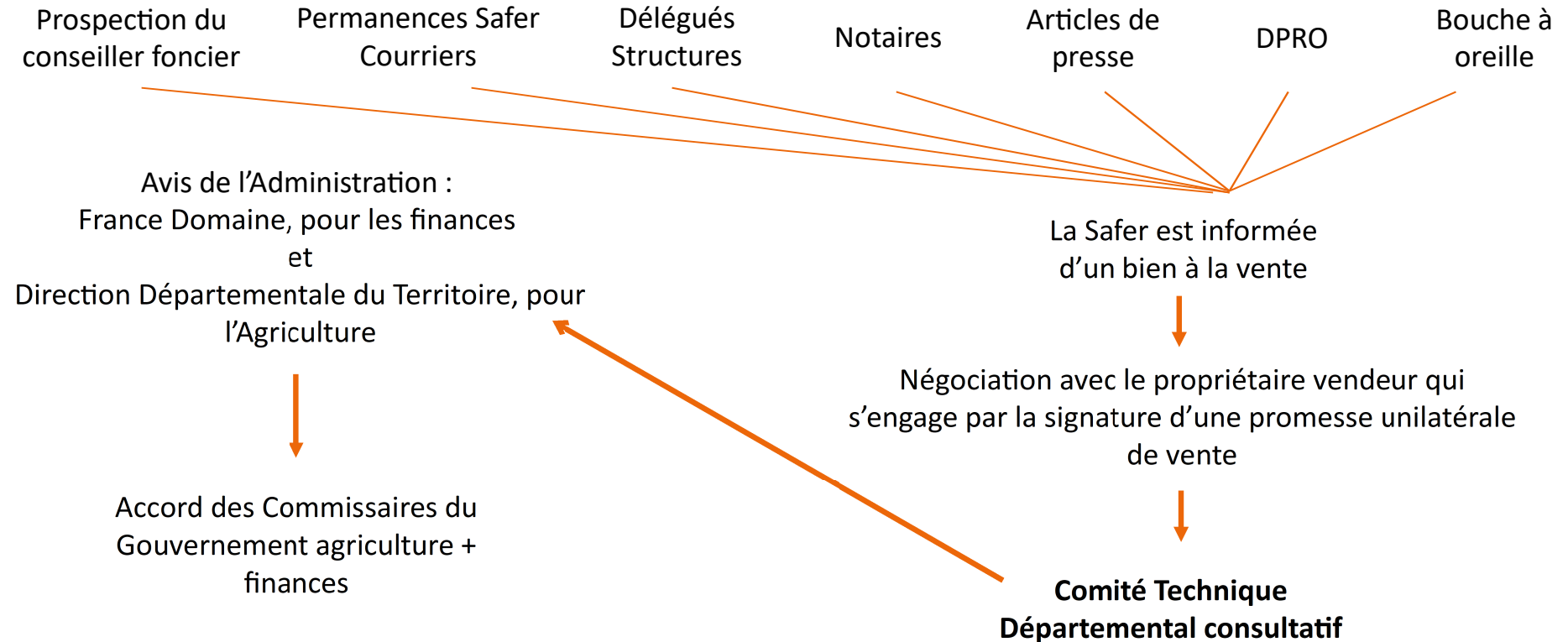


La terre, votre projet,  
notre passion



L'acquisition et la rétrocession

# Acquisition- Instruction d'un dossier



# La rétrocession

Acquisition amiable



**Biens à attribuer**



Acquisition par préemption

Appel à candidature / Publicité légale

Recueil des candidatures / Étude de tous les projets

Si concurrence consultation du Comité Restreint

Avis du CTD

Accord des Commissaires du Gouvernement

Décision par le Directeur et le Président sur délégation du Conseil d'Administration (CA)

Rétrocession par acte notarié ou par substitution  
(rétros ou substitution)

Formalités contrôle des structures effectuées par la Safer

Information légale :

- En mairie
- Si bien acquis par préemption information de l'acquéreur évincé
- Info candidats non retenus



La terre, votre projet,  
notre passion



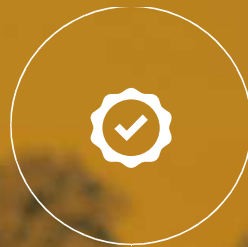


## La Convention de Mise à Disposition



# La Convention de Mise à Disposition (CMD)

- Contrats spécifiques aux Safer créés en 1990
- Dérogatoire au statut du fermage



Offre de services Collectivités

# L'Offre Safer Occitanie

- **Connaissance du territoire : surveiller et analyser**
  - Surveillance du marché foncier
  - Ingénierie foncière, études de faisabilité foncière, étude BVSM
  - Prestation cartographique
  - Valorisation des projets de cession via Vigitransmission
- **Interventions foncières opérationnelles : maîtriser et orienter le foncier**
  - Négociation pour le compte de collectivités
  - Animation foncière collective (restructuration, installation, relogement d'exploitant)
  - Mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales
  - Maîtrise œuvre de travaux
  - Gestion temporaire de biens
  - Stockage de foncier



491 conventions

dont

273 conventions

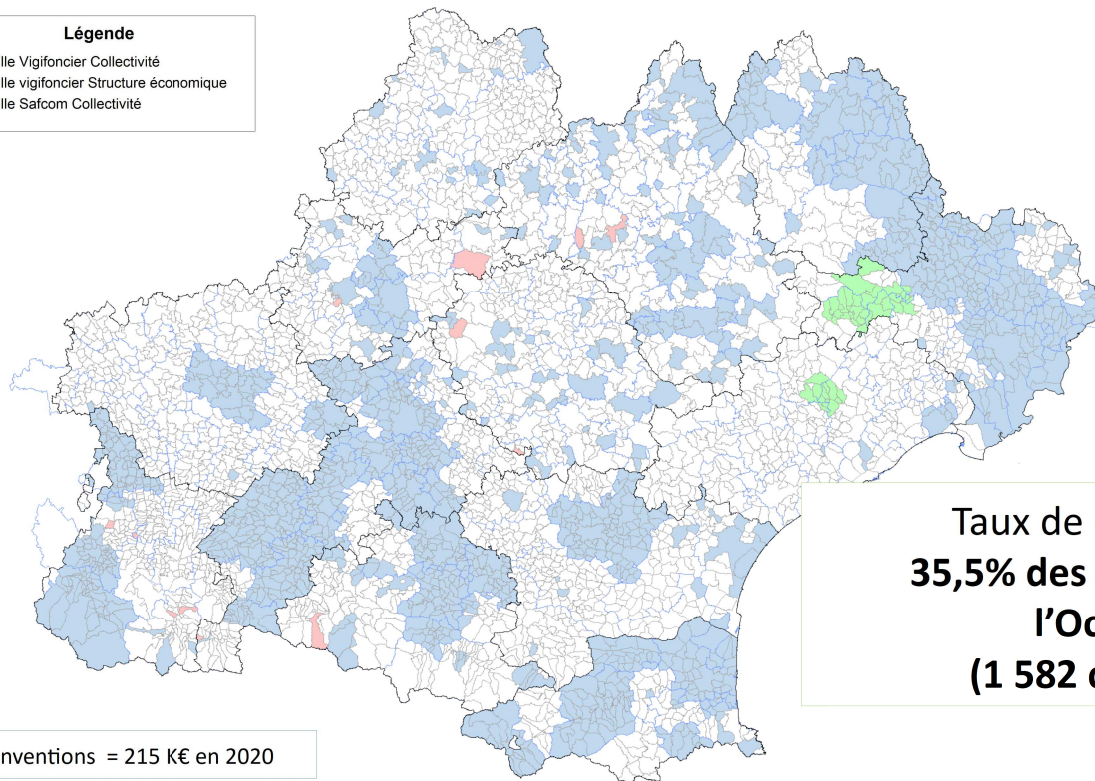
**Vigifoncier**  
Occitanie



La terre, votre projet,  
notre passion

# Localisation des veilles foncières au 31/12/2020

Ariège	51%
Aude	23%
Aveyron	31%
Gard	71%
Haute-Garonne	69%
Gers	11%
Hérault	7%
Lot	7%
Lozère	60%
Hautes-Pyrénées	34%
Pyrénées-Orientales	68%
Tarn	12%
Tarn-et-Garonne	19%



Taux de couverture  
**35,5% des communes de  
l'Occitanie  
(1 582 communes)**

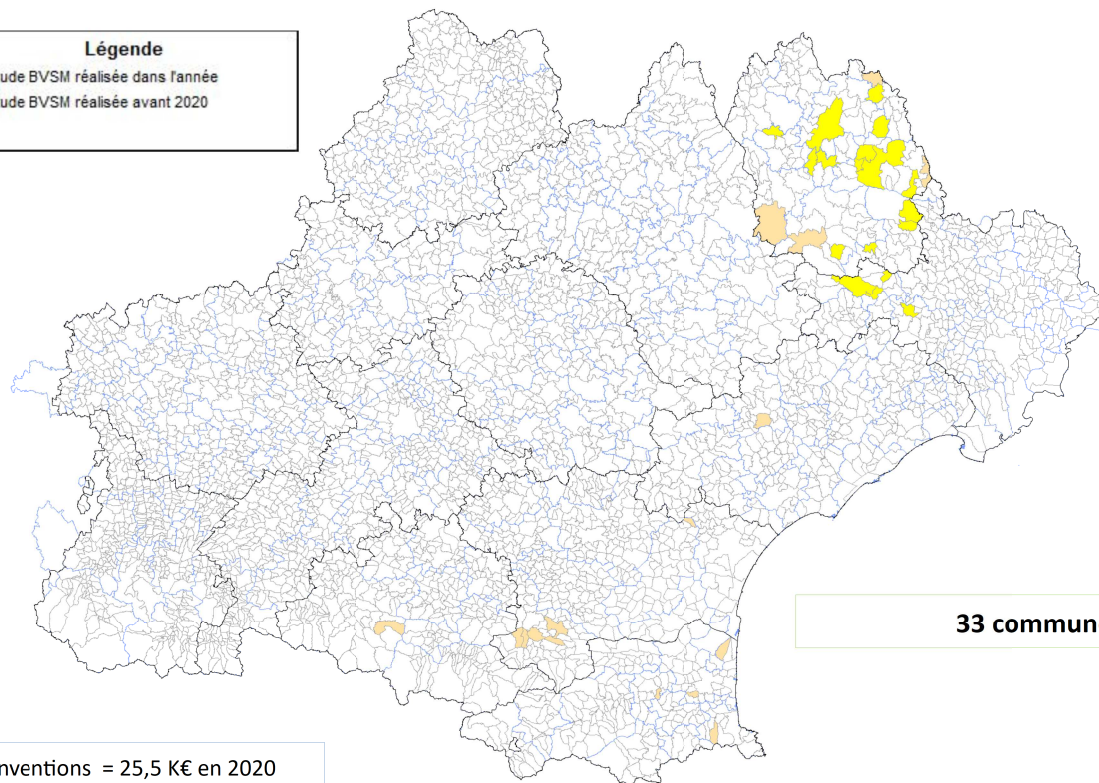
273 conventions = 215 K€ en 2020



# Localisation des études Biens Vacants Sans Maitre au 31/12/2020

Ariège	1
Aude	6
Gard	3
Hérault	1
Lozère	18
Pyrénées-Orientales	4

Légende	
	Etude BVSM réalisée dans l'année
	Etude BVSM réalisée avant 2020



**33 communes étudiées**

16 conventions = 25,5 K€ en 2020

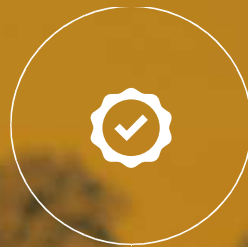
La terre, votre projet,  
notre passion



Retrouvez-nous aussi sur  
[www.safer-occitanie.com](http://www.safer-occitanie.com)

et sur





Merci de votre attention